

Verslag

Gesprek Actiegroep Vlietweg 3 - Wibaut/1828 Groep en gemeente over Vlietweg 3 Leidschendam

31 augustus 2022

Aanwezig

- Ernest van der Meijde, projectontwikkelaar Wibaut /
initiatiefnemer 1828
- Paula van der Ark, projectleider gemeente Leidschendam
- Jolijn Goertz, De Wijde Blik

Aanwezig namens Actiegroep Vlietweg 3

- Mevrouw A. Kruijt, bewoner Synthese
- De heer R.C. Smeijers, verhuurder 4 kantoorpanden Vlietweg
- De heer J. van Emmerik, bewoner Synthese/ voorzitter VvE

Verslag

Aanleiding voor het gesprek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3 in Leidschendam. Al eerder heeft Wibaut met een vertegenwoordiging van VvE Synthese gesprekken gevoerd. Op 6 september staat er een vervolgbijeenkomst gepland, waarvoor omwonenden en andere betrokkenen zijn uitgenodigd. Afsproken was om voorafgaand aan een dergelijke bijeenkomst een toelichting te geven aan/ in gesprek te gaan met de VvE.

Ernest van der Meijde geeft aan dat hij de taken van Harmen Hulzebos als projectontwikkelaar overneemt. Hij licht toe vanuit welke ambitie hij zich in is gaan zetten voor jongerenhuisvesting. Ernest geeft aan dat 1828 een belegging is voor de lange termijn. Het levert een mager, maar wel zeker rendement op. De heer Smeijers geeft aan dat zij niet tegen het concept 1828 als zodanig zijn; zij zien dat dit in een behoefte voorziet. Zij hebben wel andere bezwaren.

Bezwaren actiegroep

De heer Smeijers geeft aan dat hij, mevrouw Kruijt en de heer van Emmerik in gesprek gaan als vertegenwoordigers van de actiegroep Vlietweg 3. Bij deze actiegroep hebben zich bewoners van de Nieuwstraat aangesloten en van omliggende straten, zoals de Oude Bleijk.

De heer Smeijers vat de grootste bezwaren samen -hoogte van het gebouw, hoeveelheid woningen/bewoners en het aantal parkeerplaatsen- en geeft aan dat zij twee zaken wensen: niet hoger bouwen dan gebouw Synthese (dus 8 i.p.v. 15 meter) en het aanhouden van de parkeernorm van 0,9 parkeerplek per woning.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

Integratie 1828-plan in Overgoo

De heer Smeijers geeft aan dat bekend en duidelijk is dat er op deze locatie gebouwd gaat worden. Hij pleit namens de actiegroep voor iets wat passend is op de locatie. Hij verwijst naar de ontwikkeling op Overgoo, waar een 1828-gebouw beter past. Een vestiging van 1828 zou dan in Overgoo moeten landen, bijvoorbeeld op gemeentegrond, en een andere -kleinschaligere- ontwikkeling kan dan plaatsvinden op de locatie Vlietweg 3.

Paula geeft aan dat de ontwikkeling Overgoo integraal wordt opgepakt, dat de tijdlijn veel langer doorloopt en dat de ontwikkeling in fases zal plaatsvinden. Daarbij is de gemeente van mening dat het concept passend is op de locatie Vlietweg 3.

De heer Smeijers kan zich niet vinden in het argument ten aanzien van de doorlooptijd; het gebouw 1828 op Vlietweg 3 staat er immers voorlopig ook nog niet.

Ernest geeft aan dat de locatie Vlietweg 3 de grond is die zij hebben aangekocht; zij hebben geen bezit op Overgoo. Hij geeft aan altijd open te staan voor een gesprek, maar wel door te gaan met deze locatie.

Naastgelegen grond

Een andere suggestie die wordt gedaan is om de grond van de heer van den Berg aan te kopen en bij de ontwikkeling te betrekken. Ernest geeft aan dat er gesprekken zijn geweest over de aankoop van de grond, maar dat het een lastige kavel is om te bebouwen door de waterleiding die er ligt. Het idee was om er een aantal woningen te realiseren en meer parkeerplaatsen, maar het is tot op heden niet gelukt om daar een haalbaar plan van te maken. Paula vult aan dat de gemeente tot de conclusie is gekomen dat zij op de locatie van de heer van den Berg -een smalle strook- voorkeur heeft voor groen en water als verbinding naar Overgoo en de Oude Bleijk, en niet voor woningbouw/parkeren.

Parkeren

Ernest licht toe dat het de bedoeling was om vandaag en op 6 september de resultaten van het parkeeronderzoek uitgevoerd door Empaction te presenteren. Dit is niet mogelijk, omdat het concept-plan moet worden getoetst door de gemeente. Het is nog niet gelukt om hierover overeenstemming te bereiken. Paula van der Ark voegt toe dat dit komt door afwezigheid (wegens vakantie) van de verantwoordelijke collega.

Ernest geeft aan de bijeenkomst van 6 september wel door te willen laten gaan; er zal vooraf per nieuwsbrief worden gemeld dat de resultaten van het parkeeronderzoek nog niet beschikbaar zijn.

Parkeeronderzoek

Ernest licht toe dat er voor is gekozen om het onderzoek door Empaction uit te laten voeren. Dit zou eerst door Goudappel worden gedaan, maar bij een ander project zijn daar minder goede ervaringen geweest. Ernest geeft aan dat er een goede onderbouwing zal moeten komen, die ook bij de Raad van State stand moet houden.

Paula voegt toe dat het college en de raad uiteindelijk de beslissing nemen of zij zich in het plan kunnen vinden. Na het tekenen van de

Verslag

intentieovereenkomst vindt onderzoek naar de haalbaarheid plaats. Als dat is gedaan zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten; in die overeenkomst komen bepalingen over de procedure voor het bouwplan en de medewerking daaraan van de gemeente te staan. De gemeenteraad moet er uiteindelijk een klap opgeven.

Aantal parkeerplaatsen

Mevrouw Kruijt vraagt of de uitkomst van het nieuwe onderzoek nog steeds leidt tot 45 parkeerplaatsen met 3 deelauto's. Ernest geeft aan dat dat min of meer zo is.

De heer Smeijers maakt zich als verhuurder van vier kantoorpanden aan de Nieuwstraat grote zorgen over het te kort aan parkeerplaatsen; meerdere huurders hebben al aangegeven dat zij de huur zullen opzeggen als de ontwikkeling van 1828 doorgaat. Dat zijn dan zo'n 50 arbeidsplaatsen die verdwijnen. De gemeente heeft aangegeven dat als het verkeerd gaat, er op gestuurd zal worden. Maar dan is het al te laat.

Er wordt gevraagd of in het onderzoek rekening is gehouden met de 'onofficiële parkeerplaatsen' op het parkeerterrein achter Synthese (ca 12). Navraag leert dat in het onderzoek, voor het bepalen van de huidige parkeerdruk, rekening is gehouden met alle auto's die op de openbare ruimte achter Synthese parkeren.

Autobezit

Ernest licht toe dat de doelgroep jongeren tussen de 18 en 28 jaar een lager % autobezit heeft. Mevrouw Kruijt geeft aan dat dit toeneemt naarmate de leeftijd stijgt. Ernest beaamt dat: hoe ouder hoe hoger het autobezit.

De heer Smeijers betwijfelt of de doelgroep daadwerkelijk minder auto's bezit; navraag bij jongeren in zijn omgeving laat zien dat dat niet zo is. Bovendien geeft hij aan dat het OV op deze locatie niet in orde is. Dat zal ook meespelen in het wel of niet aanschaffen van een auto. Mocht er een tramhalte komen bij Overgoo dan is dat een verbetering van de bereikbaarheid van de locatie met het OV. Nadeel is dat mensen dan hier gaan parkeren om met de tram naar The Mall te gaan. Dat gebeurt nu al; men parkeert de auto en gaat op de fiets weg.

Mevrouw Kruijt heeft begrepen dat de gemiddelde leeftijd van de bewoners 24 tot 25 jaar is, en vraagt zich af of dit ook als input is meegegeven aan het verkeersbureau. Zij zou daar graag inzicht in krijgen. Ernest zegt toe de resultaten te zullen delen zodra er overeenstemming is met de gemeente. Als de aangeleverde informatie nog vragen oproept, bijvoorbeeld over de aan het onderzoeksbureau aangeleverde input, dan hoort Ernest dat graag.

Verslag

De
Wijde
Blik

Intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

Gevraagd wordt hoe lang het gebouw straks voor jongeren zal worden gebruikt. Paula geeft aan dat in de intentieovereenkomst een instandhoudingstermijn van 25 jaar is afgesproken. Het concept 1828 staat in de overeenkomst omschreven. Jongerenhuisvesting is een vereiste van de gemeente. Het wordt ook meegenomen in de anterieure overeenkomst, en dat is de basis voor de te doorlopen bouwplan-procedure.

Gevraagd wordt of er veel wijzigingen in het plan zijn sinds het de laatste keer is gepresenteerd. Ernest geeft aan dat de wijzigingen minimaal zijn. Het gebouw heeft nog steeds 5 lagen en 138 woningen. Er zijn de laatste tijd vooral gesprekken gevoerd met de gemeente over het invullen van 'werken' in het gebouw en het gevolg daarvan op de m2 voor de gemeenschappelijke ruimte. De werkplekken zullen ook beschikbaar zijn voor niet-bewoners. Ook hiermee moet de parkeertelling rekening houden.

Jongerencontract

Ernest licht toe dat een jongerencontract betekent dat een jongere er maximaal 5 jaar mag wonen. Alleen in schrijnende gevallen is er een verlengingsoptie van 2 jaar.

Huurprijs

De heer Emmerik geeft aan dat hij de woningen duur vindt voor het aantal m2. Ernest geeft aan dat er geen huurwoning te vinden is van rond de 600 euro. Jongeren krijgen een kwalitatieve woonbeleving met hun eigen private domein én gedeelde voorzieningen. Mevrouw Kruijt vraagt of is onderzocht dat jongeren deze prijs betalen. Ernest vertelt dat dit is onderzocht door een onderzoeksbureau en blijkt uit vergelijkbare concepten.

Hoogte

Ten aanzien van de hoogte wordt het vreemd gevonden dat is gezegd dat Overgoo vanaf de snelweg in hoogte afloopt, maar dat er nu ineens wel een hoog gebouw mag komen op de locatie Vlietweg 3.

Er is vanuit de actiegroep onbegrip voor het feit dat het 1828-gebouw 15 meter hoog mag worden, maar dat alle aanvragen voor een opbouw op Synthese zij afgewezen. Ook die van een set-back, wat Paula verbaast. Reden van afwijzing is de verhouding tot de bebouwing aan de overkant van de Nieuwstraat geweest. Dit speelde circa 10 jaar geleden. Ernest geeft aan dat de druk op de woningmarkt wel echt is toegenomen, en zo ook de druk bij provincies en gemeentes om te bouwen.

Gevraagd wordt om minder woningen/bouwlagen een optie is. Ernest geeft aan dat dat geen optie omdat het dan geen haalbare business case is. Hij is bereid om -in klein comité- de cijfers die aan het plan ten grondslag liggen te laten zien.

Verslag

Overlast

De heer Smeijers benadrukt nogmaals dat zij het huidige plan niet passend vinden op deze locatie en dat zij zich daartegen zullen verzetten. Gevreesd wordt voor (geluids)overlast door de jongeren en te kort aan parkeerplaatsen. Ernest geeft aan dat het serieuze jongeren zijn met serieuze banen, het zijn leraren, verpleegkundigen, etc.

De heer Emmerik vindt dat 1828 een soort hotel is, en daar is ook altijd iemand 24/7 aanwezig. Dat zou hier ook zo moeten zijn. Er komt overdag een huismeester en er is camera-controle.

Ernest geeft aan dat ze het goed gaan organiseren, en dat als er iets misgaat ze er bovenop zitten; we zullen eigenaar blijven, we hebben niet de intentie om het te verkopen.

Aan de suggestie om voor een andere doelgroep te bouwen, bijv. *empty nesters*, kan Ernest geen gehoor geven; hij heeft 1828 bedacht omdat juist onder jongeren de woningnood het hoogst is.

Tot slot

De heer Smeijers maakt zich de grootste zorgen over de parkeeroverlast.

Ernest zegt het liefst iets te willen realiseren waarbij iedereen gelukkig is. Maar duidelijk is dat beide partijen een ander belang hebben: woongenot versus jongerenhuisvesting.

Afgesproken wordt dat Ernest de suggestie om in Overgoo te ontwikkelen zal verkennen en dat hij hierop terugkomt.

Jolijn geeft aan het verslag te zullen mailen en dat zij opmerkingen of aanvullingen tegemoetziet. Daarop wordt aangegeven dat de verslagen van de bijeenkomst van 2 maart en die van de huisbezoeken op 22 maart 'te gekleurd' worden gevonden. Jolijn zegt de voorgestelde wijzigingen te hebben doorgevoerd in de verslagen. Ook is De Wijde Blik bereid een alinea toe te voegen aan de verslagen waarin de mening van de actiegroep staat. Mevrouw Kruijt geeft aan dat men iets dergelijks al overweegt.